

Jorge Gaspar, Sérgio Barroso,
Eduardo Brito Henriques

Lisboa: requalificação da área ribeirinha de Santos-o-Novo a Cabo Ruivo

14

O desenvolvimento físico da cidade de Lisboa ao longo dos primeiros 19 séculos da sua história bi-milenária, traduziu-se numa extensa e estreita faixa ribeirinha, com cerca de 12 quilómetros, de Belém ao Poço do Bispo. A cidade e o porto beneficiaram, deste modo, das acessibilidades aquáticas, pela complementaridade dos transportes marítimos e fluviais.

A partir do núcleo original da cidade, verificou-se um crescimento, equilibrado, para nascente e para poente. A quase simetria do desenvolvimento ribeirinho traduziu-se não só na mancha edificada, como na qualidade e importância das edificações, a que correspondeu também alguma homologia na composição social.

Foi sobretudo a partir da industrialização da segunda metade do século XIX que aquela simetria se começou a alterar, se bem que numa primeira fase ainda persista, com a emergência dos dois principais pólos de industrialização, Alcântara e Chelas/Xabregas, respectivamente a poente e a nascente.

O surto de industrialização moderna, verificado nos anos 40 e 50 do século XX, em que se destaca a implantação de uma refinaria e de um complexo petroquímico na expansão da área portuária para montante, alteraram definitivamente a “simetria” da cidade.

Com o fim do ciclo da industrialização, com o encerramento da quase totalidade das unidades industriais, mormente das mais poluidoras, ficaram criadas as condições para repor – a uma nova escala – a “simetria” da faixa ribeirinha da cidade de Lisboa.

A decisão de realizar a Exposição Internacional de 1998 no sector oriental da cidade, junto ao Tejo, ou melhor, ao mar da Palha, criou condições para acelerar o processo de renovação e reabilitação de toda a frente ribeirinha a montante da Praça do Comércio, o ponto central da cidade de Lisboa, se não já do ponto de vista físico, certamente do ponto de vista simbólico.

Realizada a Exposição Internacional e afirmado o bom sucesso da renovação urbana do sector oriental mais extremo da cidade, importava definir uma estratégia de reordenamento do espaço ribeirinho entre aquela nova centralidade e o centro histórico de Lisboa.

A OPORTUNIDADE DE UMA INTERVENÇÃO

A Lisboa Oriental, e a frente ribeirinha de Santos-o-Novo/Cabo Ruivo em particular, experimentaram nos anos 80 e 90 dinâmicas em tudo comparáveis às que se desenharam em áreas portuário-industriais de outras metrópoles.

Se nos anos 70, por razões que tiveram que ver sobretudo com a situação política particular que Portugal então viveu (a descolonização e a vinda dos refugiados das antigas colónias africanas, de que resultou o crescimento do mercado nacional e regional, com

Lisbon: Renewal of the Riverside Area from Santos-o-Novo to Cabo Ruivo

Jorge Gaspar,
Sérgio Barroso,
Eduardo Brito Henriques

The physical development of the city of Lisbon over the first 19 centuries of its 2000-year history resulted in a narrow strip, extending for about 12 km along the riverfront from Belém to Poço do Bispo. The city and the port thus benefited from the accessibility provided by water, as the sea and river transports complemented each other. Spreading from the original nucleus of the city, there was balanced growth to the east and to the west. This almost symmetrical riverside development was seen not only in the area of construction, but also in the quality and importance of the buildings, which also reflected a certain homology in the social make-up of the area.

Beginning with the industrialisation of the second half of the 19th century, this symmetry began to undergo change, although it still persisted in the initial phase, as two main industrial zones emerged: Alcântara to the west, and Chelas/Xabregas to the east. The sudden surge of modern industrialisation in the 1940s and 1950s was marked by the introduction of a refinery and a petrochemical plant as the port area expanded upriver, and the "symmetry" of the city was permanently altered.

As the cycle of industrialisation came to an end and almost all the industrial plants were closed down, especially the heaviest polluters, conditions arose that allowed the "symmetry" of the riverside strip of the city of Lisbon to be re-established on a new scale.

The decision to hold the 1998 International Exposition in the eastern sector of the city, on the banks of the Tagus, at Mar da Palha, made it possible to accelerate the process of renovation and rehabilitation of the entire riverfront above the Praça do Comércio, considered to be the central point of the city of Lisbon, if not physically, most certainly symbolically. After the International Exposition closed and the urban

renewal of the easternmost sector of the city was a confirmed success, it was then necessary to define a strategy for restructuring the riverside area between that new centre of development and the historical centre of Lisbon.

THE OPPORTUNITY FOR INTERVENTION

East Lisbon, and the riverfront from Santos-o-Novo to Cabo Ruivo in particular, experienced dynamics in the '80s and '90s that were comparable in every way to those felt in the industrial/port areas of other metropolitan centres.

In the '70s, Portugal experienced a particular political situation: the decolonisation in Africa and the arrival of refugees from the former colonies resulted in the growth of the national and regional markets, and consequently, in increased imports of raw materials and goods, meaning increased traffic in the port; the nationalisation of large sectors of the economy and State subsidies to public companies that ended up putting off solutions to rationalise employment procedures or close down businesses also produced some increase in traffic. Because of these factors, the signs of economic and territorial restructuring in this urban-port area were not immediately noticeable, but in the '80s this process could not be put off any longer. The deep recession that marked the economic situation of the country in the first half of the decade caused a decline in investments in the port, and the expansion policies that had prevailed up to that time gave way to a new strategy of giving priority to the modernisation of the existing infrastructures of the port and to the rationalisation of the use of the space. Investments were now concentrated in selected areas of the port along the riverfront. Between Santos-o-Novo and Cabo Ruivo, only the area around the docks of Poço do Bispo in the sector furthest upriver succeeded in benefiting from new investments in the '80s and '90s. These were channelled basically into the construction of buildings and infrastructures on land. Deindustrialisation also advanced over this period of



Vista aérea da frente ribeirinha oriental de Lisboa em 1988
Aerial view of the eastern riverfront in Lisbon, 1988

Doca dos Olivais após a Exposição Mundial
The dos Olivais docks at the Expo

consequências na importação de matérias-primas e produtos e, logo, no movimento do porto; a nacionalização de largos sectores da economia e subsídios do Estado às empresas públicas que acabaram por adiar soluções de racionalização do emprego ou encerramento de estabelecimentos, o que também permitiu que se registasse ainda algum aumento de tráfego), não foram logo muito perceptíveis os sinais de reestruturação económica e territorial nesta área urbano-portuária, nos anos 80 esse processo não pôde ser mais adiado. Num quadro de recessão muito pronunciada que marca a situação económica do país na primeira metade da década, os investimentos no porto decaem e a política de expansão que até então prevalecera dá lugar a uma nova estratégia onde a prioridade é a modernização das infra-estruturas portuárias existentes e a racionalização nos usos do espaço, passando os investimentos a concentrar-se em pontos privilegiados da frente portuária. Entre Santos-o-Novo e Cabo Ruivo, apenas a área em torno da doca do Poço de Bispo, no sector mais a montante, conseguiu beneficiar ainda de novos investimentos ao longo dos anos 80 e 90, canalizados fundamentalmente para a construção de edifícios e infra-estruturas terrestres.

A desindustrialização avança também ao longo deste período, com efeitos negativos sobre o emprego e as condições de vida da população local, provocando ainda alterações sensíveis na paisagem urbana. No sector da cidade de Lisboa que corresponde à área portuária, a população activa no sector secundário diminuiu de 34,5% para 24,6% entre 1981 e 1991, decréscimo que equivaleu a uma perda de 7642 activos.

Com o encerramento das unidades industriais, correspondendo nuns casos ao fim da empresa e noutros à deslocalização dos estabelecimentos para áreas periféricas, assistiu-se a um aumento do número de imóveis devolutos, perfazendo estes, em 2000, 10% dos cerca de 2050 imóveis existentes no conjunto da área em análise. Encontravam-se nestas condições edifícios de características muito diversas, quer no que respeita à dimensão dos lotes, quer à própria qualidade arquitectónica das estruturas edificadas, existindo a par de um grande número de pequenos imóveis sem especial valor patrimonial, dispersos no tecido urbano, alguns casos de grandes unidades com interesse do ponto de vista da arqueologia industrial e relevância na constituição da memória do lugar (casos das antigas fábrica dos sabões e de tabacos).

O abandono de antigos estabelecimentos industriais contribuiu para que a qualidade do espaço edificado, já de si pobre em virtude da oferta habitacional se ter orientado tradicionalmente para os segmentos mais populares da sociedade-operários e gente ligada ao porto ou a actividades a ele conexas (comércio grossista,



armazéns etc.), se tenha degradado. Este é um aspecto aliás tanto mais significativo quanto é certo que se reflecte também negativamente na imagem que o território em questão projecta para o exterior. Assim, do total de imóveis existentes neste sector da frente ribeirinha da Lisboa Oriental em 2000, 33% encontravam-se em mau estado de conservação àquela data e apenas 19% podiam ser considerados em bom estado. As situações mais críticas apareciam associadas quer aos antigos espaços industriais abandonados, quer a pequenos núcleos de habitação degradada, muitos deles correspondendo a antigas tipologias de habitação operária, com padrões de qualidade dos alojamentos muito deficientes: fogos de dimensões diminutas, fogos sem instalações sanitárias completas ou com instalações sanitárias partilhadas etc.

Se os problemas descritos justificariam já por si uma intervenção requalificadora profunda e de grande escala, esta revela-se, porém, ainda mais imperiosa atendendo à posição muito particular que a área em questão ocupa no contexto da cidade de Lisboa, ou seja, ao facto de se situar de permeio entre o espaço recentemente renovado e valorizado do Parque das Nações (EXPO'98) e a área tradicionalmente nobre (embora a necessitar também de uma operação estratégia de revitalização...) da Baixa. A requalificação deste sector da frente ribeirinha de Lisboa afigura-se assim de importância estratégica para a cidade,



time, with negative effects on employment and the living conditions of the local population, causing noticeable alterations in the urban landscape, as well. In the sector of Lisbon corresponding to the port area, the working population in the secondary sector dropped from 34.5% to 24.6% between 1981 and 1991, representing a loss of 7642 workers.

With the closure of the industrial plants – in some cases due to the closing of a company and in others, the moving of their installations to outlying areas – there was an increase in the number of abandoned buildings, which totalled, in 2000, 10% of the almost 2050 buildings lying within the area under study. These buildings represented a wide diversity of characteristics, both in the size of the lots, and in the architectural quality of the structures themselves. Along with a large number of small buildings scattered throughout the urban area with no special value in terms of heritage, there were some large installations that were interesting in terms of industrial archaeology, having an

important place in the formation of the collective memory of the location (examples being the old soap and tobacco factories). The abandon of the old industrial facilities only contributed to further degradation in the quality of the urban area, which was already poor because the housing market there was traditionally aimed at the more common classes of society: workers and people linked to the port or other related activities (wholesale trade, warehouses, etc.). This aspect, in fact, is all the more significant, in that it certainly has a negative influence on the image the area in question projects to the outside. Thus, of the total number of buildings in this sector of the riverfront area of East Lisbon, 33% were in poor state of repair in 2000, and only 19% could be classed as being in good repair. The most critical situations were associated with the old abandoned industrial plants and with small neighbourhoods of run-down housing, many of them built in the old style of workers' housing, with extremely low standards of

quality in the accommodation: tiny dwellings, dwellings without complete sanitation facilities or shared sanitation facilities etc.

The problems described here would, in themselves, justify a profound and large-scale intervention for renewal. This, however, is all the more imperative when considering the special position this area occupies in the context of the city of Lisbon: the fact that it lies between the Park of the Nations (EXPO '98), a space that was recently renovated and improved, and the Baixa (Lower Lisbon), traditionally the prime downtown area (although it, too, is in need for revitalisation). The renewal of this sector of the Lisbon riverfront is therefore of strategic importance to the city, as it can provide a better link between those two areas and contribute to their continuing improvement.

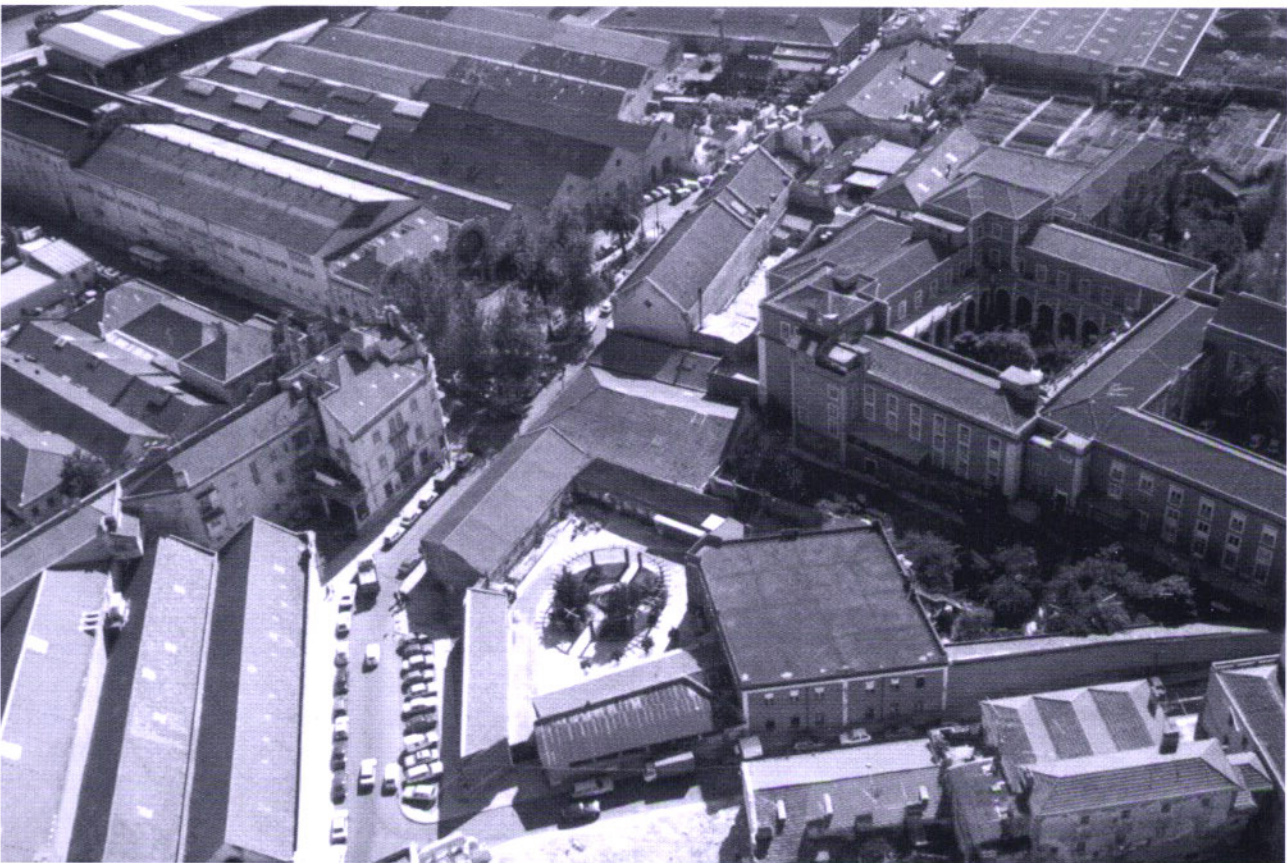
Despite the problems described here, urbanistic intervention in the area between Santos-o-Novo and Cabo Ruivo does not present great difficulties because the territory has a notable potential for regeneration, which must be taken advantage

Área portuária de Lisboa, em Xabregas
Lisbon, Xabregas
port area

Praça Dr. Leandro da Silva e antigos armazéns de vinhos de Abel Pereira da Fonseca
Praça Dr. Leandro da Silva and old wine warehouses by Abel Pereira da Fonseca



18



of. The future of such an initiative can be looked at with optimism. Its main trump card lies in the fact that, contrary to what has happened in other areas formerly dedicated to port and industrial uses, this area has retained a certain multi-purpose character, which guarantees the existence of an active urban life. The main use is residential, both in terms of area occupied as well as in the number of buildings involved. Running parallel to the river, between the 20th-century landfill area and the "city slopes", there is an important urban axis which combines local commerce (generally of low quality, as yet), services (most of which recently installed, and dedicated to serving businesses), and some warehouses. This last group has benefited from investments made in the port in recent decades and from improved road access.

GUIDELINES FOR URBAN RENEWAL AND IMPROVEMENTS
 Alongside the socio-urbanistic bottle-necks found in this part of the city, the dynamism and model for functional and urbanistic revitalisation generated by the building of the Park of the Nations has spread, suggesting significant alterations in the land use and structure of the adjacent areas.

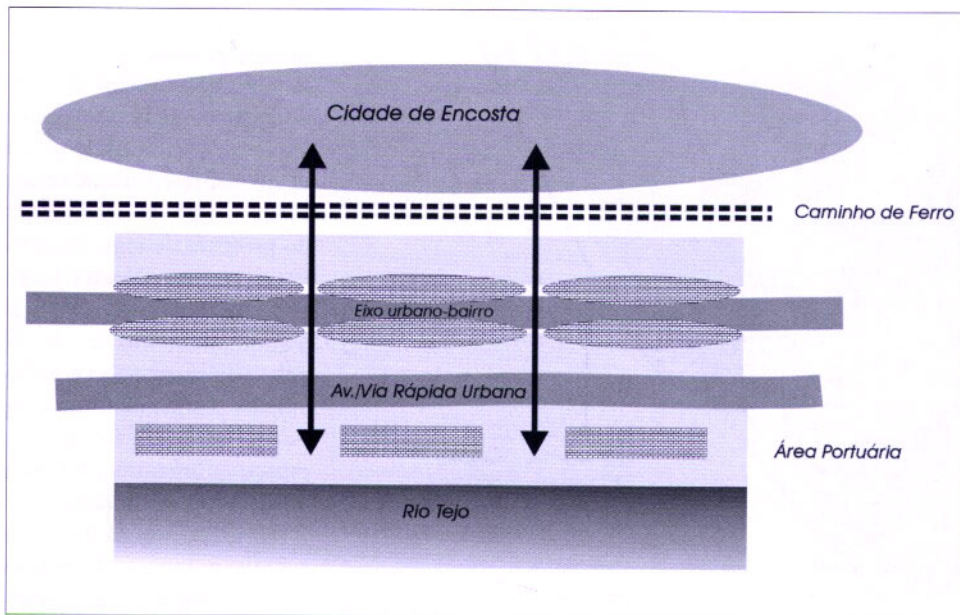
To this end, the definition of an overall strategy for the urbanistic improvement to be undertaken between Santos-o-Novo and Cabo Ruivo should take into account at the same time as the need to overcome the existing problems, as well as include the set of challenges and opportunities generated by the transformations underway in the eastern part of the city. Special attention should be given to the historical resources of this space that are still worthwhile and hold possibilities for the future (the urban organisation and structure, its uses, the heritage of its constructions, its identities...).

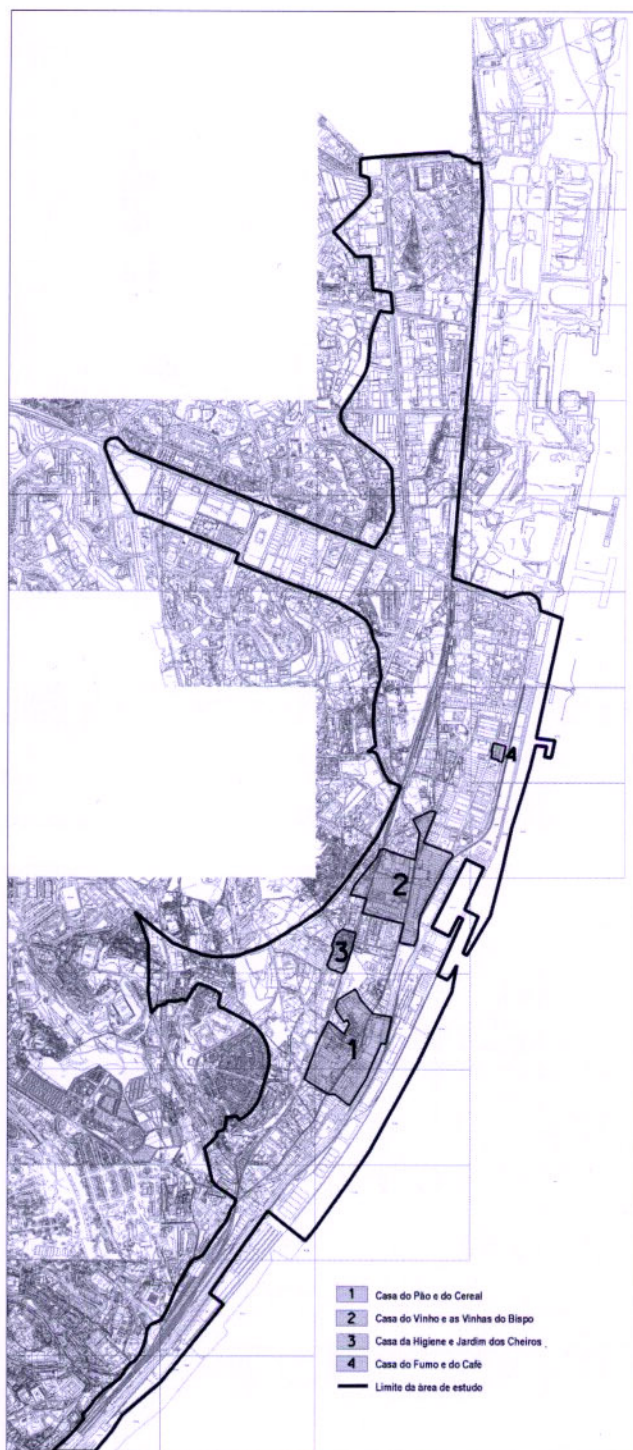
The understanding of the land from various perspectives leads to the realisation that the most suitable way to achieve this regeneration will be the one that best recognises these values and modernises the traditional vocations and the territorial structure. To this end, it is necessary to reconstruct the



Unidades museológicas localizadas na frente ribeirinha de Lisboa
 Localisation of museums in the Lisbon riverfront

Modelo de frente urbana proposto para a frente ribeirinha de Lisboa entre Santos-o-Novo e Cabo Ruivo
 Urban waterfront redevelopment proposal for the Santos-o-Novo and Cabo Ruivo riverfront in Lisbon





no sentido em que pode permitir uma melhor articulação daqueles dois territórios, contribuindo para a sua permanente valorização.

Não obstante os problemas descritos, a intervenção urbanística na área de Santos-o-Novo a Cabo Ruivo não oferece grandes dificuldades pois o território apresenta um apreciável potencial de regeneração, que é imperioso aproveitar, o que permite encarar com optimismo o futuro da iniciativa. O seu principal trunfo reside, contrariamente ao que sucede noutros territórios com antiga especialização portuário-industrial no facto de se ter conservado uma certa multifuncionalidade, que garante a existência de uma vida urbana activa. A habitação constitui o principal uso, tanto no que respeita à área como ao número de imóveis afectos, desenhando-se paralelamente ao rio, entre a área de aterro do século XX e a “cidade de encosta”, um importante eixo urbano onde se combina o comércio local (ainda que, em geral, desqualificado), serviços (na sua maioria de implantação recente, destacando-se os serviços às empresas), assim como alguma armazenagem, esta última beneficiada pelos investimentos feitos no porto nos últimos decénios e pela melhoria das acessibilidades terrestres.

LINHAS DE ORIENTAÇÃO PARA A RENOVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO URBANA

A par dos estrangulamentos socio-urbanísticos existentes nesta área da cidade, o dinamismo e o modelo de revitalização funcional e urbanística gerados pela criação do Parque das Nações têm-se vindo a difundir propondo alterações significativas nos usos e na estruturação territorial dos espaços adjacentes.

Neste sentido a definição de uma estratégia orientadora do processo de requalificação urbanística a empreender, entre Santos-o-Novo e Cabo Ruivo, deverá visar simultaneamente a superação dos problemas existentes e o enquadramento dos desafios e oportunidades gerados pelas transformações em curso na parte oriental da cidade, privilegiando-se o que ainda há de válido e com possibilidades de futuro nos recursos históricos deste espaço (a organização e estruturação urbana, as funções, o património edificado, as identidades...).

A leitura do território a partir de diversas perspectivas permite compreender que o caminho mais adequado para esta regeneração será o que melhor valorize e actualize as vocações tradicionais e a sua estruturação territorial. Neste sentido importa reconstruir a unidade coerente da faixa urbana, que decorre da existência, no início do século, de um transporte colectivo – o eléctrico – e de um contínuo apoiado numa base económica local viva – no passado, as actividades secundárias e portuárias –, com núcleos geradores de identidade e vida urbana: Xabregas, Grilo, Beato, Poço do Bispo/Marvila.

Dever-se-á assim recuperar a lógica de uma cidade linear, estruturada a partir de um eixo urbano unindo bairros ao longo da Rua de Madre de Deus/Rua de Xabregas/Rua do Grilo/Rua do Açúcar/Rua Fernando Palha, onde coexistam as funções habitacional, comercial e de serviços e que estabeleça a articulação multifuncional entre a frente ribeirinha, predominantemente ocupada por actividades portuárias, e a cidade-encosta, da Madre de Deus a Olivais.

É a partir deste modelo de cidade e concorrendo para a sua consolidação que se deverão integrar os diversos planos e projectos urbanísticos, quer de iniciativa pública, com um conjunto de intervenções de reabilitação urbana em áreas particularmente críticas, quer de iniciativa mista, através do empreendimento de projectos estratégicos enraizados na memória local, com elevado potencial requalificador, que robusteçam os núcleos tradicionais valorizando a multifuncionalidade e a capacidade integradora do eixo urbano. Nesta segunda linha de intervenção foi elaborada uma proposta de programa de centralidades temáticas suportadas em projectos urbanísticos, que enquadrem os novos conjuntos edificados, promovam a qualificação e valorização do espaço público e dos elementos construídos mais relevantes, estimulem a instalação de comércio e serviços e acolham pólos museológicos.

A Casa do Pão e dos Cereais, no Beato, a Casa do Vinho e as Vinhas do Bispo, na área de Poço do Bispo, a Casa da Higiene e o Jardim dos Cheiros, em Marvila, e a Casa do Fumo e do Café na antiga fábrica de tabacos junto a Cabo Ruivo, são as quatro novas centralidades temáticas propostas, a partir das quais se empreenderá a revalorização funcional ao longo da frente ribeirinha com natural integração/articulação desta área no conjunto da cidade, ao permitir perspectivá-la como componente do "eixo museológico" de Lisboa, de Algés/Dafundo (Aquário Vasco da Gama) ao Parque das Nações (Oceanário).

Esta opção para além de ser portadora de um grande potencial de valorização funcional permite responder não só ao vazio provocado pelas diversas formas de abandono que se têm feito sentir, bem como à definição de utilizações mais adequadas do património construído. Acresce ainda que o efeito qualificador destes projectos e a sua repercussão na atracção de visitantes e potenciais investidores poderá alterar o modo como o local é percebido abrindo perspectivas para o estabelecimento de novas actividades e para o enraizamento de novas populações.

coherent unity of the urban strip, which began at the beginning of the century with the installation of collective transport – the trolleybus – and was aided by the continued support of an active local economic base – in the past, the secondary and port activities – with neighbourhoods giving it urban life and identity: Xabregas, Grilo, Beato, Poço do Bispo/Marvila.

Thus, the logic of a linear city should be reimplemented, structured on the basis of an urban axis uniting the neighbourhoods along Rua de Madre de Deus/Rua de Xabregas/Rua do Grilo/Rua do Açúcar/Rua Fernando Palha, where residential, commercial and service uses coexist. A multi-purpose link should be established between the riverfront, dominated by port activities, and the city slopes from Madre de Deus to Olivais. Based on this model of a city and working towards its consolidation, it is necessary to integrate the various urbanistic plans and projects: public initiatives, with a set of interventions for urban rehabilitation in areas that are especially critical; mixed initiatives, which undertake strategic projects rooted in the local memory that have a high potential for improvement and that strengthen the traditional centres by making the most of the multipurpose nature and integrating capacity of the urban axis. As part of this second line of intervention, a proposed programme of thematic centres was prepared. These centres are complemented by urbanistic projects which include the building of new neighbourhoods; promote the renewal and improvement of the public areas and the most important buildings; stimulate the installation of commerce and services; and attract museums.

Four new thematic centres have been proposed: A Casa do Pão e dos Cereais (Bread and Cereals), at Beato, the Casa do Vinho e as Vinhas do Bispo (Wines), in the area of Poço do Bispo, the Casa da Higiene and the Jardim dos Cheiros (Health/Aromas), in Marvila, and the Casa do Fumo e do Café (Tobacco and Coffee) in the old tobacco factory at Cabo Ruivo. Based around these centres, the functional renewal

will be undertaken along the riverfront with the natural integration/linking of this area into the whole of the city, allowing it to be seen as a component of the "museum axis" of Lisbon, from Algés/Dafundo (Vasco da Gama Aquarium) to the Park of the Nations (Oceanarium). Besides having a great potential for functional value, this option makes it possible to not only deal with the vacuum caused by the various forms of abandonment that have taken place, but it also defines the most suitable uses for respecting the heritage of buildings. Furthermore, these projects, besides promoting the improvement of the area, have repercussions on the attraction of visitors and potential investors, which may alter the way in which the area is perceived. This opens perspectives for the introduction of new activities and the settlement of new inhabitants in the area.